



Objektnummer 051-2025-124

Top gepflegter Winkelbungalow mit zwei Einliegerwohnungen in beliebter Lage von Moormerland!

Eckdaten

Kaufpreis

299.000,00 €

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

Wohnfläche	280,0 m²
Nutzfläche	100,0 m²
Grundstücksfläche	1.288,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1973
Zustand	Gepflegt
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Wintergarten	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.10.2034
Energiebedarf	225.80
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr	1973
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

Lage

Sie wohnen in einer zentralen und verkehrsgünstigen Lage in der beliebten Ortschaft Warsingsfehn! Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, etc. sind auch zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Auch die Freie Christliche Schule Ostfriesland ist nur wenige hundert Meter entfernt.

Die Gemeinde Moormerland finden Sie im Herzen Ostfrieslands mit guten Anbindungen nach Leer, Emden, Aurich und zur Nordseeküste. Die nächste Zufahrt zur A 31 erreichen Sie in ca. 5 Autominuten.

Objektbeschreibung

Hier dürfen wir Ihnen einen top gepflegten Winkelbungalow aus besten Händen in zentraler Lage von Moormerland anbieten. Ebenerdiges Wohnen ist hier kein Problem!

Diese Immobilie besticht durch eine flexibel gestaltete Raumaufteilung sowie eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die solide Bausubstanz mit durchaus sinnvoller Aufteilung werden auch Sie überzeugen! Der Bungalow wurde ca. 1973 als Flachdachbungalow erbaut und ca. 1983 mit einem attraktiven Walmdach aufgestockt und durch einen kleinen Erker sowie einem Wintergarten erweitert und verfügt jetzt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 280 m². Weiterhin wurden hier zwei separate Einliegerwohnungen im Dachgeschoss ausgebaut. Dieser Bungalow bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine hervorragende Altersversorgung. Die Möglichkeit, in einer der Wohnungen zu wohnen und die anderen beiden zu vermieten, schafft eine attraktive finanzielle Entlastung. Ein Teil des Abtrags für die Immobilie kann sich somit nahezu von selbst bezahlen. Der Zugang hier erfolgt über eine separate Außentreppe getrennt vom Haupteingang der Hauptwohnung im Erdgeschosswohnung. Die beiden Einliegerwohnungen sind derzeit top vermietet. Weiterhin wurde die Immobilie laufend instandgehalten und stets gepflegt und verfügt insgesamt über eine absolut solide Bausubstanz. So wurde beispielsweise Ende der 90er Jahre das Badezimmer im Erdgeschoss sowie das Gäste-WC erneuert, ca. 2006 die Gasheizung ausgetauscht und weitere kleine Renovierungsarbeiten durchgeführt. Insgesamt wurde das Haus gepflegt und auch die Räume entsprechend in den Jahren renoviert. Weitere überschaubare Modernisierungsmaßnahmen sind hier sicherlich noch erforderlich. Hier können Sie sich mit überschaubarem Aufwand Ihren Traum vom Eigenheim erfüllen.

Die Immobilie ist wie folgt aufgeteilt:

Hauptwohnung Erdgeschoss: Diele, Zimmer, Schlafzimmer, Zimmer (Ankleide), Kaminzimmer mit Erker, Küche mit Essbereich und Zugang zum Sommergarten, Wohnzimmer, Badezimmer, Toilette, Wintergarten mit Zugang zur Terrasse, Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage.

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

Einliegerwohnungen:

Einliegerwohnung links: Gemeinsamer Windfang, Flur, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum, Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon. Diese Wohnung verfügt außerdem noch über eine Einbauküche und PKW-Stellplatz und einen Externen-Abstellraum.

Einliegerwohnung rechts: Gemeinsamer Windfang, Flur, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum. Diese Wohnung verfügt außerdem noch über eine Einbauküche und PKW-Stellplatz sowie einen Gemeinschaftsbalkon.

Die beiden Einliegerwohnungen sind warm vermietet und generieren eine Jahreswarmmiete in Höhe von 13.080 Euro. Nach Abzug der Nebenkosten bleibt Ihnen ein stabiler Einkommensstrom, der zur Finanzierung Ihrer Immobilie beiträgt.

Das Platzangebot der Erdgeschosswohnung wird hier noch durch eine Garage und einem massiven Nebengebäude mit Abstell- und Werkraum abgerundet welchen weiteren Platz für Hobby und Handwerk bietet. Der gepflegte Garten dieser Immobilie besticht durch seine optimale Westausrichtung, die Ihnen die Möglichkeit bietet, die Sonne bis zum Abend zu genießen. Ein besonderes Highlight ist der traumhafte Koiteich, der mit einem liebevoll gestalteten Bachlauf und einer Filteranlage ausgestattet ist. Vom Wintergarten und Sommergarten aus haben Sie einen herrlichen Blick auf den Teich, der eine ruhige und entspannende Atmosphäre schafft. Hier können Sie Ihren Feierabend in vollen Zügen genießen und die Seele baumeln lassen. Zusätzlich befindet sich im Garten ein gemütliches Blockhaus, das als Rückzugsort oder für gesellige Zusammenkünfte genutzt werden kann. Der pflegeleichte Garten ist ideal für Gartenliebhaber, die Wert auf eine ansprechende Gestaltung legen, ohne dabei viel Zeit mit der Pflege verbringen zu müssen. Genießen Sie die harmonische Verbindung von Natur und Wohnkomfort in diesem einzigartigen Gartenparadies! Mit einer durchdachten Planung gestalten Sie sich hier ein beliebtes Eigenheim mit tollem Grundstück in toller Lage zu einem bezahlbaren Preis!

Diese Kombination aus Wohnkomfort und finanzieller Sicherheit macht den Bungalow zu einer idealen Wahl für Familien, die für die Zukunft planen und gleichzeitig von den Vorteilen einer Vermietung profitieren möchten. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen dieser Bungalow bietet und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns! Keine zusätzliche Käuferprovision!

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

Ausstattung

- **Kunststofffenster mit zweifach Verglasung,**
- **teilweise Außenjalousien**
- **getrennte Hauseingänge**
- **Gasheizung (Fabrikat: Brötje mit Speicher, Bj: ca. 2006)**
- **Fußbodenerwärmung in Küche und Badezimmer Erdgeschoss**
- **drei Badezimmer**
- **ein separates WC**
- **drei gepflegte Einbauküchen**
- **zwei Einliegerwohnungen**
- **drei Stromzähler**
- **Kaminzimmer**
- **Erker**
- **Stäbchenparkett im Wohnzimmer**
- **Garage mit elektrischem Tor**
- **Carport**
- **ein Kellerraum (Feucht), Kriechkeller**
- **Massives Nebengebäude mit Abstellraum und Werkstatt**
- **Wintergarten mit Kamin**
- **Sommergarten mit elektrischer Markise**
- **Blockhaus**
- **Terrasse**
- **zwei Balkone**
- **4 Pkw-Stellplätze**
- **Koiteich mit Filteranlage**
- **Gewächshaus**
- **Pflegeleicht angelegter Garten**
- **großes und rückwärtig unverbautes Grundstück**

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

Sonstiges

Sollten Sie an unserem Angebot grundsätzliches Interesse haben, so stehen wir Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch mit weiteren Informationen zur Verfügung.

Bei Erwerb des vorstehend genannten Objektes ist von Ihnen als Käufer KEINE PROVISION zu zahlen. Die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu zahlen.

Mit dieser Verkaufsaufgabe bieten wir Ihnen das vorbezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Kaufverhandlungen führen Sie bitte ausschließlich mit uns. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig bzw. vollständig sind und dass das Objekt im Augenblick des Zugangs eines schriftlichen Kaufangebots noch verfügbar ist. Irrtum bleibt ausdrücklich vorbehalten. Der Inhalt ist vertraulich. Sie dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus an Dritte ohne unsere Einwilligung weitergeben. Bei Verstoß hiergegen haftet der Empfänger für den entstandenen Schaden.

Dieses Angebot wurde nach Angaben des Eigentümers erstellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Sollte Ihnen das Objekt bekannt sein, informieren Sie uns bitte schriftlich innerhalb von 2 Tagen.

Unsere Datenschutzbestimmungen (DSGVO) finden Sie auf unserer Homepage www.feldhuis.de/datenschutz-php/

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

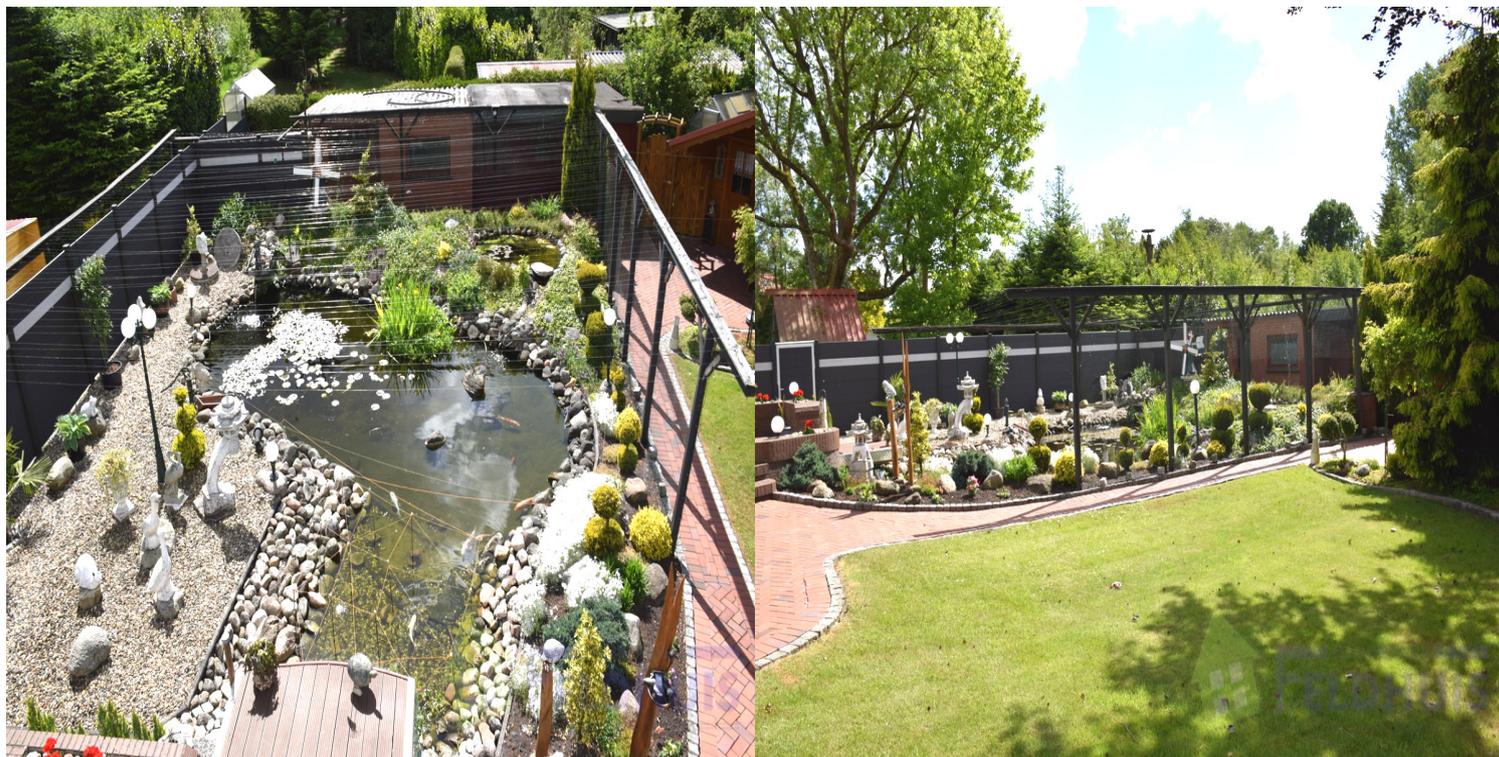
info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)



Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

LIEBER GLEICH ZUM PROFI!

Was ist Ihre Immobilie wert?

Risiken beim Immobilienverkauf vermeiden!

In 3 Schritten zum Immobilienverkauf



Wir erstellen außerdem:

Wertermittlungen und Gutachten für Familienangelegenheiten!

Tel: 04954 - 95 96 0 • www.feldhuis.de • info@feldhuis.de

IMMOBILIEN
FELDHUIS
Inh. Ingo Kroon



Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)

A+	
A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	225,80
H	

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)

Gerhard Feldhuis Auktionator - Immobilien - Betreuungsunternehmen, Inh. Ingo Kroon e. K.
Koloniestraße 63
26802 Moormerland

Tel.: 0495495960
Fax: 04954959697

info@feldhuis.de
www.feldhuis.de
[Online ansehen](#)